

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva R.G.E. n.522/2021
(cui è riunita la R.G.E. 617/2021)

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Daniela Avallone, con studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n. 17, piano primo (Tel./Fax 081.7613117), nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nella procedura espropriativa in epigrafe, in virtù di ordinanza del G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo del 16-17/01/2024,

- considerato che, nel caso in specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- rilevato che nel richiamato provvedimento di delega il G.E. ha ritenuto per il procedimento in questione la sussistenza dei presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32;

Avvisa

che il giorno **24 luglio 2024 alle ore 15:30** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE E CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**, del cespite pignorato, costituente Lotto unico, di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate.

Si precisa, salvo quanto più compiutamente indicato nel prosieguo del presente avviso, che:

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematiche ed essere trasmesse entro il giorno precedente la data della vendita e, quindi, **entro il giorno 23 luglio 2024 alle ore 23:59**;
- 2) qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- 3) nel giorno e nell'ora fissati per la vendita, si procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente (nell'ipotesi di presentazione di più offerte ammissibili), all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate in seguito.

NOTIZIE RELATIVE AL CESPITE PIGNORATO

LOTTO UNICO

Descrizione come da Relazione peritale e relativi allegati:

Piena ed esclusiva proprietà di **appartamento al secondo piano, int.6, del fabbricato in Napoli (NA) alla Via San Romualdo n.33/D, quartiere Chiaiano**. L'immobile è risultato essere stato di **fatto frazionato in due distinte e autonome unità abitative**: la prima avente accesso dalla porta di fronte entrando nel piccolo disimpegno (di circa 1,80 mq) ricavato dall'eliminazione dell'originaria porta di ingresso al cespite; la seconda avente accesso dalla porta a sinistra entrando nel predetto disimpegno.

La **porzione abitativa avente accesso dalla porta di fronte** entrando nel piccolo disimpegno posto sulla destra dello smonto di scala al secondo piano, in perizia indicato come "**appartamento 1**", è composta da: corridoio, disimpegno, cucina, due bagni, tre stanze, di cui una con camino, ripostiglio e due balconi.

La restante **porzione immobiliare avente accesso dalla porta a sinistra** entrando nel piccolo disimpegno posto sulla destra dello smonto di scala al secondo piano, in perizia indicato come "**appartamento 2**", risulta composta da: corridoio, bagno, cucina e due camere.

La **superficie commerciale dell'appartamento è di 139 mq**, la superficie utile netta è di 170,00 mq. L'esperto ha all'uopo precisato che nel calcolo della superficie commerciale **non ha tenuto conto dell'ampliamento del cespite, costituito dalle stanze nn.2 e 3, dal balcone 2 e dal disimpegno facenti parte dell'attuale "appartamento 1", trattandosi di abuso non sanabile per cui è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi**. L'altezza interna delle due porzioni immobiliari è di circa 2,90 m.

Confini: a nord, con area di proprietà aliena, a est, con vialetto di accesso, a sud, in parte con corpo scala in parte con altra unità immobiliare di proprietà aliena, a ovest, con area scoperta di proprietà aliena.

L'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, in ditta ai debitori eseguiti, con i seguenti dati: **Sez. CHA, foglio 10, p.lla 289, sub.7**, z.c. 1, cat. A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale mq. 129, totale escluse aree scoperte mq 124, r.c. € 788,89, Via San Romualdo n.33/D, interno 6, piano 2, giusta variazione del 09.11.2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Il fabbricato in cui insiste il cespite staggito è stato realizzato in assenza di titolo edilizio nella prima metà degli anni '80, per il quale è stata emessa **Ordinanza di Demolizione**. Successivamente è stata presentata **istanza di Condono Edilizio** ai sensi della L. 47/85, pratica n.4109/8/86 (sul punto v. *infra*).

Prezzo base d'asta: € 194.500,00 (centonovantaquattromilacinquecento/00).

Offerta Minima: € 145.875,00 (centoquarantacinquemilaottocentosettantacinque/00)

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra determinato.

Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., **l'offerta è valida se:**

- il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base d'asta.
- il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (offerta minima presentabile). In questo caso, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Offerte in aumento: in caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**. **La gara tra gli offerenti ha luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI** (v. *infra*).

Provenienza e stato di occupazione:

In ordine alla provenienza, dall'esame della documentazione in atti - ivi compresa la relazione peritale con i relativi allegati - risulta quanto segue:

- L'unità immobiliare pignorata risulta pervenuta in virtù di atto di compravendita e divisione per Notar Maria Mercedes Di Addea dell'8 novembre 2005, Rep. 24479/ Racc. 2423, trascritto a Napoli 1 il 17.11.2005 ai nn. 19667/41337, 19668/41338 e 19669/41339, con il quale il debitore esecutato ha acquistato, quale bene personale, la quota di 3/147 della seguente consistenza immobiliare, gravata da usufrutto legale uxorio in favore della debitrice esecutata, sita in Napoli alla Sezione Chiaiano, località Camaldoli, Via San Romualdo n.33 e, precisamente: *“appartamento posto al secondo piano distinto dal numero interno sei, composto di sei virgola cinque vani catastali; confinante con interno sette, cassa della scala e viale di accesso. Nel N.C.E.U. di Napoli Sezione CHA al foglio 10, particella 289, sub.7, z.c. 1, Via San Romualdo n.33/D, piano 2, int.6, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, R.C. Euro 788,89”*.

Con il medesimo atto si è proceduto allo scioglimento della comunione esistente sulle consistenze immobiliari in Napoli Sezione Chiaiano, Località Camaldoli, alla Via San Romualdo, gravate da usufrutto uxorio in favore della debitrice, ed al debitore esecutato è stata attribuita la quinta quota costituita da: *“appartamento posto al secondo piano distinto dal numero interno sei, composto di sei virgola cinque vani catastali; confinante con interno sette, cassa della scala e viale di accesso. Nel N.C.E.U. di Napoli Sezione CHA al foglio 10, particella 289, sub.7, z.c. 1, Via San Romualdo n.33/D, piano 2, int. 6, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, R.C. Euro 788,89”*.

- Successione legittima del 17.07.1974, la cui denuncia presentata al n.195 vol. 2234 è stata trascritta a Napoli 1 in data 23.03.1977 ai nn. 3212/4463. Denuncia integrativa del

28.06.2010 n. 2659 vol. 9990, trascritta a Napoli 1 in data 12.05.2011 ai nn. 9588/13524, modificativa della precedente per erronea indicazione dei dati anagrafici degli eredi.

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Napoli 1 in data 13.03.1976 ai nn. 2638/3459, giusto atto della Cancelleria del Tribunale del 13.03.1976.

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Napoli 1 in data 16.09.1980 ai nn. 12932/16899, giusto atto della Cancelleria del Tribunale del 15.09.1980.

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Napoli 1 il 03.08.2010 ai nn. 14948/22502, giusto atto a ministero Notaio Armida Lombardi del 13.07.2020, Rep. 41003/14083.

- Accettazione tacita di eredità trascritta in data 30.01.2023 ai nn. 2061/2754.

- Accettazione tacita di eredità trascritta in data 14.11.2023 ai nn. 25088/32462.

- Atto di compravendita per Notar Giuseppe Di Martino del 3 settembre 1970, Rep. 9705/Racc. 3993, trascritto a Napoli l'8.09.1970 ai nn. 28063/38007, con il quale fu acquistata la piena proprietà di due distinte porzioni del fondo rustico e, precisamente: "*a) zona di terreno della superficie di are diciotto e centiare cinquanta, confinante a nord con beni (omissis), ad est con proprietà (omissis), a sud con beni (omissis) ad ovest con proprietà (omissis). Catastalmente, detta zona costituisce la particella 289 del folio 10 del catasto terreni di Napoli - Sezione Chiaiano (are 20.13, r.d. L. 231.50, r.a. L. 52.34), già riprodotta in mappa [...]*".

Quanto allo stato di occupazione del bene:

La **porzione abitativa avente accesso dalla porta di fronte** entrando nel piccolo disimpegno posto sulla destra dello smonto di scala al secondo piano (individuato dall'esperto come appartamento 1), è risultato essere occupato da terzi in virtù di **contratto di locazione ad uso abitativo stipulato per iscritto** con il debitore esecutato in data 08.08.2020, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli al n. 3T6245/2020 (anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento).

La restante **porzione immobiliare avente accesso dalla porta a sinistra** entrando nel piccolo disimpegno posto sulla destra dello smonto di scala al secondo piano (indicato in perizia come appartamento 2), è risultato essere occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Situazione urbanistica ed edilizia:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Gaetano Amodio, e dai relativi allegati, cui detto avviso fa pienamente riferimento, risulta che:

- Da verifiche effettuate dall'esperto presso il Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli è emerso che il fabbricato in cui insiste il cespite staggito è stato edificato in assenza di titolo edilizio nella prima metà degli anni '80.

Presso il Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio, Area Urbanistica del Comune di Napoli, l'esperto ha rinvenuto l'**istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, pratica n.4109/8/86, avente ad oggetto l'immobile pignorato, allo stato non evasa.**

L'**istanza di Condono Edilizio prat.4109/8/86** presentata ai sensi della L. 47/85, è volta a sanare la parte originaria del cespite staggito, la cui consistenza è rappresentata nella planimetria catastale allegata all'istanza. La pratica risulta priva delle relazioni tecniche descrittive e della documentazione fotografica.

Inoltre, nel fascicolo rilasciato dall'Ufficio Condono è presente la successiva procedura di autocertificazione (parte prima e parte seconda), presentata in data 31.03.2010 prot. 2010/49607, volta, tra l'altro, a sanare l'abitazione in oggetto.

L'esperto ha poi rinvenuto un'**istanza di Condono Edilizio pratica 22709/95, presentata in data 17.07.1995 ai sensi della L. 724/1994**, avente ad oggetto altro bene immobile. Tuttavia, nella successiva procedura di autocertificazione presentata in data 31.03.2010, prot. 2010/49606, è stato dichiarato che l'istanza di condono è relativa all'ampliamento della unità abitativa staggita, riportando dati diversi da quelli dichiarati nell'originaria istanza del 1995.

- Dal certificato rilasciato dal Settore Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli, emergono **tre fascicoli di contenzioso amministrativo:**

- 1) **C.A. 654/1980**, per la costruzione in assenza di alcun titolo edilizio del fabbricato in cui insiste il cespite staggito tra il 1980 e il 1983. Nel fascicolo, oltre ai verbali dei numerosi sopralluoghi delle autorità competenti, che testimoniano le varie fasi della costruzione del fabbricato, **vi è Ordinanza Sindacale di Demolizione n.23605 Dir. VI del 23.10.1980 (C.A. 654/80) relativa al fabbricato composto dal piano terra e primo piano in corso di costruzione; ordinanza mai eseguita.**
- 2) **C.A. 1486/87**, relativo ad un ampliamento, in assenza di titolo edilizio, del fabbricato alla Via San Romualdo n.33/D, con un corpo di fabbrica composto da seminterrato e piano rialzato. Dalla documentazione allegata, l'esperto non ha potuto individuare con certezza a quale parte dell'edificio si riferisca detto fascicolo.
- 3) **C.A. 1217/86**, relativo alla realizzazione di una fogna pluviale abusiva sul viale che si diparte da via San Romualdo.

- Dalle certificazioni rilasciate dal Servizio Sportello Unico Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli, emerge che: *“dalla consultazione dei ns. archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010 -2023”*, e che: *“a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio si sono avute le seguenti risultanze:*

pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta; pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: rinvenuta la Disposizione Dirigenziale 517/2009 Pratica Edilizia 215/2009. Pertanto pur sussistendo prova del titolo edilizio, allo stato, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché non è stato rinvenuto il fascicolo inerente all'immobile in esame”.

Dalle verifiche effettuate dall'esperto, detta disposizione dirigenziale fa riferimento ad altro immobile come risultante dal fascicolo di contenzioso amministrativo n.1553/92.

- Dal confronto tra la planimetria catastale del 1987, allegata all'istanza di Condono Edilizio prat. 4109/8/86, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso, l'esperto ha riscontrato le seguenti **difformità**:

- a) frazionamento dell'immobile in due unità indipendenti (appartamento 1 e appartamento 2), i cui ingressi sono disimpegnati da un piccolo ingresso comune, e diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) ampliamento con due nuove stanze (stanza 2 e 3), disimpegno e balcone 2, ricadenti tutti nell'appartamento 1;
- c) apertura di n.2 nuove finestre in corrispondenza degli attuali wc1 e wc2 dell'appartamento 1.

In relazione alla regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile, l'esperto ha quindi concluso che la stessa dipenderà esclusivamente dall'esito dell'istruttoria dell'istanza di Sanatoria Edilizia prat. 4109/8/86. Tuttavia, poiché successivamente alla presentazione dell'istanza di Condono in sanatoria, **il cespite è stato oggetto di profonde trasformazioni, quali l'ampliamento dell'unità immobiliare, con alterazione planovolumetrica e dei prospetti, e frazionamento dello stesso in due unità immobiliari indipendenti**, l'esperto ritiene che dette trasformazioni siano ostative al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, considerato che sugli immobili sottoposti ad istanza di condono non è possibile apportare modifiche e che l'immobile ricade in area sottoposta a tutela paesaggistica.

Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è difatti subordinato anche al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso ai sensi del D.M. 26.09.1997 del Ministero dei BB.AA.CC, ed al pagamento dell'indennità risarcitoria per danno paesaggistico nella misura fissata dallo stesso D.M. ed in conformità all'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e dell'eventuale Regolamento dell'Ente, nei limiti di cui alla L. 308/04.

Inoltre, l'esperto ha evidenziato che nell'atto di compravendita per Notar Di Martino del 1970, con il quale è stato acquistato il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, si chiarisce che: **“il terreno di cui trattasi è situato in zona che il Piano Regolatore di**

Napoli considera “agricola”, e che per esso non esiste alcuna lottizzazione regolarmente approvata”.

Per quanto concerne infine l'aumento di volumetria e di superficie utile con variazione dei prospetti, l'esperto ha rappresentato che dette opere costituiscono abuso non sanabile e vanno demolite con ripristino dello stato dei luoghi. Il costo per la demolizione, calcolato dall'esperto in circa € 10.000,00, è stato detratto dal valore di stima del cespite.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

In merito alla destinazione urbanistica, l'esperto ha riscontrato che, dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica e dalla certificazione vincolistica rilasciata dalla Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per il Comune di Napoli, il fabbricato in cui insiste il cespite staggito rientra:

- nella **Zona F - Sottozona Fb - abitati nel parco disciplinata** dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della citata variante;
- ricade nell'ambito n.32 Camaldoli, di pianificazione attuativo, regolato dall'art. 162 delle NTA;
- ricade in area stabile dei vincoli geomorfologici di cui alla tavola 12 del P.R.G.;
- rientra **nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004**, Parte Terza, con D.M. del 25/01/1958 (Camaldoli e adiacenze) pubblicato sulla G.U. n.33 del 07/02/1958, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valida ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 42/2004;
- ricade **nel perimetro del Piano Paesistico Agnano - Camaldoli D.M. 06/11/1995** pubblicato sulla G.U. n.9 del 12/01/1996, in zona PIR - Protezione integrale con restauro paesistico - ambientale;
- ricade nell'area del “Parco Metropolitano delle colline di Napoli” approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (BURC n.37 del 02.08.2004), in zona C - riserva controllata;
- rientra nell'area della **Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa** di cui al DPCM del 24.06.2016;
- non rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- non rientra in area di interesse archeologico di cui alla Tav. 14 del PRG;
- non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004.

Situazione catastale:

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Gaetano Amodio e dai relativi allegati, risulta che:
L'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, in ditta ai debitori eseguiti, con i seguenti dati: **Sez. CHA, foglio 10, p.lla 289, sub.7**, z.c. 1, cat. A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale mq. 129, totale escluse aree scoperte mq 124, r.c. € 788,89, Via San Romualdo n.33/D, interno 6, piano 2, giusta variazione del 09.11.2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Dalla costituzione ad oggi l'unità immobiliare non ha subito variazioni che hanno modificato i principali dati identificativi, come si evince dalle risultanze della visura storica catastale:

- Dati dell'unità dal 03.05.2006: Sez. CHA, foglio 10, p.lla 289, sub.7, z.c. 1, cat. A/2, classe 3, vani 6,5, r.c. € 788,89, Via San Romualdo n.33/D, interno 6, piano 2, giusta variazione nel classamento del 03.05.2006 pratica n.NA0251397 in atti dal 03.05.2006 variazione di classamento (n.24545.1/2006).
- Dati dell'unità dal 28.07.2005: Sez. CHA, foglio 10, p.lla 289, sub.7, z.c. 1, cat. A/2, classe 3, vani 6,5, r.c. € 788,89, Via San Romualdo n.33/D, interno 6, piano 2, giusta variazione del 28.07.2005 pratica n.NA0507588 in atti dal 28.07.2005 attribuzione rendita (n.96057.1/2005).
- Dati dell'unità dal 09.03.1995: Sez. CHA, foglio 10, p.lla 289, sub.7, z.c. 1, Via San Romualdo n.33/D, interno 6, piano 2, giusta **costituzione del 09.03.1995 in atti dal 09.03.1995 integrazione impianto per duplicazione di partita 220160 (n.A/59.1/1995)**.

Difformità catastale:

In riferimento all'appartamento in oggetto l'esperto ha rinvenuto la **planimetria catastale del 24.11.1987 e del 28.07.2005**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e la planimetria catastale in atti, l'esperto ha riscontrato le seguenti **difformità**:

- 1) **frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari indipendenti**, appartamento 1 e appartamento 2, i cui ingressi sono disimpegnati da un piccolo ingresso comune e diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) **ampliamento del cespite con due nuove stanze (stanza 2 e 3), disimpegno e balcone 2**, ricadenti tutti nell'appartamento 1;
- 3) **apertura di n.2 nuove finestre** in corrispondenza degli attuali wc1 e wc2 dell'appartamento 1.

L'esperto ha rilevato che, successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare, occorrerà procedere all'allineamento catastale del bene mediante deposito di una planimetria catastale aggiornata dell'immobile. Il costo per detta attività, di circa € 500,00, è stato detratto dal valore di stima del cespite.

- **Situazione condominiale**, non risulta costituita amministrazione condominiale.

Rinvio alla relazione peritale redatta dall'Arch. Gaetano Amodio:

Per una più completa descrizione del cespite pignorato e del suo stato urbanistico ed edilizio, e, comunque, per ogni ulteriore informazione al riguardo, si rinvia al testo integrale della perizia redatta dall'Arch. Gaetano Amodio, e dai relativi allegati, cui il presente avviso si riporta e fa pieno riferimento. Detta perizia è visionabile presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, XIV Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari, G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo, R.G.E. n.522/2021, allegate al fascicolo della esecuzione, nonché sui siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (Portale delle Vendite Pubbliche) e www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net ed, in copia, presso lo studio legale del custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- Il gestore della vendita telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a.**;
- Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.astetelematiche.it**;
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato, Avv. Daniela Avallone.

I - OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto) e del bollo (dell'importo di € 16,00). La successiva partecipazione alla gara telematica avverrà autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

Al riguardo, si precisa che effettuato l'accesso, l'utente ricerca sul sito del gestore la vendita di interesse - attivando un riepilogo dei dati salienti quali l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura, i dati identificativi del bene per il quale si propone l'offerta, il referente della procedura, la data e l'ora fissati per l'inizio delle operazioni di vendita - e seleziona il pulsante "partecipa" per accedere ad una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati concernenti l'offerta e della documentazione necessaria.

I.a) - L'OFFERTA DEVE CONTENERE:

- I dati del presentatore (dati anagrafici, quali nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile), che - come detto - non potrà presentare nell'ambito della medesima vendita offerte per più soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n.32, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati identificativi del soggetto offerente, se diverso dal presentatore (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico), ed i relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore). Se l'offerente è coniugato, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere formulata dai genitori e/o tutore previa autorizzazione del giudice tutelare;
- nell'ipotesi in cui l'offerta non sia fatta personalmente, la stessa potrà essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c. In tutti questi casi l'offerente potrà farsi sostituire da un Legale munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta;
- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita;
- l'indicazione del **prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base** sopra indicato (quindi, non potrà essere inferiore ad **€ 145.875,00**);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che, ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., **non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione;
- i **dati di versamento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione** (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

I.b) - ALL'OFFERTA DEVONO ESSERE ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:

- una **fotocopia del documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente;
- la **documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione** (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.a. aperto presso Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli;
- la **dichiarazione** concernente l'avvenuto esame della complessiva documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia di stima e della certificazione notarile ipocatastale, e di averne compreso ed accettato il contenuto;
- se il soggetto **offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto **offerente è minorenni o interdetto o inabilitato**, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto **offerente è una società o una persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, visura o certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta.

I.c) - SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:

1) In via alternativa, l'offerta potrà essere:

a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015.

2) Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, deve essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando anche la ricevuta telematica di avvenuto pagamento del bollo digitale, con la precisazione che:

- a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si comunica, inoltre, che:

- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015 che si verificano nell'ultimo giorno utile, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato danielaavallone@avvocatinapoli.legalmail.it;
- nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, DM n.32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

II - CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura almeno del **10% del prezzo offerto dovrà essere versata necessariamente in un'unica soluzione ed esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario del gestore della vendita** aperto presso la Banca Sella e dedicato al Tribunale di Napoli, recante il seguente **codice IBAN:**

IT 24 E 03268 22300 052849400443 (I TI DUE QUATTRO E ZERO TRE DUE SEI OTTO DUE DUE TRE ZERO ZERO ZERO CINQUE DUE OTTO QUATTRO NOVE QUATTRO ZERO ZERO QUATTRO QUATTRO TRE).

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 522/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita**

telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause.

Il giorno fissato per la deliberazione delle offerte, il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il gestore della vendita verificherà poi l'accredito dei bonifici relativi alle offerte telematiche, rendendo noto sul proprio portale, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, l'esito del riscontro effettuato, in altri termini di avvenuto accredito del bonifico o meno.

In caso di riscontro della presenza del bonifico relativo al versamento della cauzione, il gestore renderà noto al referente della procedura l'esatto importo della cauzione versata, previo espletamento dei controlli consequenziali, tramite procedura automatizzata concordati nel protocollo di intesa stipulato con il Tribunale di Napoli.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, non si riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente innanzi indicato l'offerta sarà considerata inefficace. Del pari, l'offerta verrà considerata inefficace se accompagnata da una cauzione inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a cura del gestore della vendita telematica **al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza dello stesso, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta**, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del professionista delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

III - ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Avv. Daniela Avallone, sito in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt.571 e ss. c.p.c e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e nel presente avviso di vendita.

Specificamente, le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di PEC o quella certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista delegato - previa verifica sul portale del gestore della vendita telematica dell'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredito della cauzione -, esaminerà le offerte formulate, la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, procedendo all'esito all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Saranno dichiarate **inefficaci, ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c., le offerte:**

- pervenute oltre il termine fissato;
- inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, terzo comma c.p.c., salvo che:

- venga ordinato l'incanto;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

IV - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

IV.a) - Quanto alla deliberazione sulle offerte, **in caso di presentazione di unica offerta ammissibile**, ai sensi dell'art. 572, 2 e 3 comma, c.p.c.:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo d'asta indicato nel presente avviso di vendita, ma in misura non superiore ad un quarto (dunque, se è pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra stabilito), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- il professionista ritenga che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanza specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale. In tal caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione;

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, nel qual caso il professionista delegato procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IV.b) - In caso di presentazione di più offerte ammissibili, ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c., il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara che si svolgerà con **modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, che non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato.**

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara in misura non inferiore al rilancio minimo come sopra indicato (**€ 5.000,00**);
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 11.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara e, dunque, alle ore 11.00 del giorno 26 luglio 2024.**

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e quindi per un totale di quattro ore).**

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione.

IV.c) - Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, ove siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al prezzo base sopra indicato, non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione (art. 573, comma 2 c.p.c.).

Qualora invece non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi: *a)* maggior importo del prezzo offerto; *b)* a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; *c)* a parità altresì di cauzione

prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) a parità altresì di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il professionista delegato procederà dunque all'eventuale aggiudicazione o assegnazione, tenendo presente che:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

IV.d) - La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (con l'esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Al riguardo si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al gestore della vendita telematica ed al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;
- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate, ferma la possibilità per il professionista di procedere al download del report dal sito del gestore.

Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il professionista delegato, a quel punto, procederà all'individuazione della migliore offerta in conformità ai criteri sopra indicati e all'eventuale aggiudicazione o assegnazione del bene.

IV.e) - Il professionista delegato, nell'ipotesi di istanze di assegnazione depositate ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., procederà dunque all'assegnazione del bene se:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza di offerte;

- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo d'asta indicato nel presente avviso.

Il professionista delegato provvederà quindi a: *a)* determinare in sede di assegnazione l'ammontare forfettario delle spese e, eventualmente, l'ammontare del conguaglio dovuti dall'assegnatario; *b)* a fissare all'assegnatario termine in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data della deliberazione finale sulle offerte per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuti; *c)* a trasmettere al giudice, all'esito del versamento, gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento.

V - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

V.a) - Il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

L'aggiudicatario acquisterà il bene **nello stato di fatto e di diritto** in cui si troverà al tempo del decreto trasferimento, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, parti comuni, servitù, pesi e diritti inerenti. **La vendita è a corpo e non a misura**; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (anche se indicata una quadratura dall'esperto e nella descrizione di cui sopra) con esclusione, pertanto, delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.

La vendita forzata non è soggetta, ai sensi dell'art. 2922 c.c., alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento catastale e/o di impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali, etc., per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti del fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

V.b) - Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo la prescrizione di cui all'art. 586 c.p.c. e non saranno oggetto di cancellazione le eventuali ulteriori formalità non previste dalla citata disposizione.

Le **spese di trasferimento e di vendita sono a carico dell'aggiudicatario**, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni e/o

iscrizioni), e saranno prelevate dal fondo spese da questi versato. L'aggiudicatario potrà, con espressa dichiarazione, dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Ogni **onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita** (imposte di registro, ipotecarie e catastali, e, se dovuta, IVA nella misura prevista dalla legge) è **a carico del soggetto aggiudicatario**.

Per quanto concerne la liberazione dell'immobile staggito, si applicherà la disciplina dettata dal novellato art. 560 c.p.c. (come modificato dall'art. 4 del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, e dall'art. 18-quater del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8). In particolare, nell'ipotesi in cui l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, ove l'aggiudicatario manifesti - con istanza scritta da trasmettere al professionista delegato prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di questi, della bozza del decreto di trasferimento - la volontà di liberazione a cura del custode.

V.c) - L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte dirette per la prima casa, previa formale preventiva comunicazione scritta, necessaria anche per chiedere, ricorrendone le condizioni di legge, l'applicazione del criterio del c.d. "prezzo-valore" ai fini della determinazione della base imponibile.

L'aggiudicatario potrà ricorrere ad un finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sul medesimo immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, affinché sia indicato nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, inoltre, se in possesso dei requisiti di legge, potrà se del caso avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e successive modifiche.

V.d) - Quanto al **saldo del prezzo**, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato in offerta, oppure, nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale con indicazione del numero della procedura, utilizzando le coordinate bancarie che saranno fornite dal delegato, oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. 522/2021*". Si precisa all'uopo che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Eseguito il pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare la contabile del bonifico al professionista delegato, affinché questi accerti la corretta e definitiva contabilizzazione.

Nella sola ipotesi in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia), l'aggiudicatario, ove ne ricorrono le condizioni di legge, può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con la Banca mutuante.

Ove non intenda avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento al professionista delegato, il quale successivamente provvederà a versare al creditore una somma pari all'80% del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo e, in ogni caso, entro il limite della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c..

In caso di mancato pagamento nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., ed il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

V.e) - Il prezzo di vendita verrà depositato dal professionista delegato su di un conto vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, presso Banca Credit Agricole, ovvero presso altro Istituto di Credito autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

V.f) - In tutti i casi, **entro il termine di 120 (centoventi) giorni** dalla data in cui l'aggiudicazione é divenuta definitiva (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nella offerta presentata ex art. 571 c.p.c.), l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'importo delle **spese di trasferimento e di vendita** a suo carico - la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo eventuale supplemento, il tutto secondo quanto verrà determinato dal sottoscritto delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Tribunale di Napoli Proc. Esec. R.G.E. 522/2021*", che verrà depositato su un conto vincolato presso la citata Banca Credit Agricole o altro Istituto di Credito autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione. In alternativa e su richiesta dello stesso, l'aggiudicatario potrà effettuare il pagamento mediante bonifico bancario su un conto intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate bancarie verranno fornite dal professionista delegato. All'esito, l'aggiudicatario consegnerà al professionista delegato contabile di bonifico onde consentire la corretta contabilizzazione delle somme.

V.g) - Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

VI - PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

VI.a) - Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- per intero - unitamente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Gaetano Amodio (ed alla documentazione alla stessa allegata) ed alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c. -, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", reperibile all'indirizzo internet "https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page", almeno **70 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- per intero, sui siti web **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteannunci.it** e **www.astalegale.net**, unitamente alla relazione di stima con i relativi allegati, alla ordinanza di vendita e di delega ex art. 491 bis c.p.c., almeno **45 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**" fornito da Aste Giudiziarie InLinea S.p.a., sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno **40 giorni prima** della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché il link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- a mezzo riproduzione di **n.500 missive** (postaltarget) ad uso della pubblicità commerciale, a cura di Aste Giudiziarie In Linea S.p.A., contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno **20 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

VI.b) - Il presente avviso sarà notificato alle parti del processo e sarà inviata copia in Cancelleria.

VI.c) - Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o dinanzi al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Napoli (NA) alla Via Francesco Caracciolo n.17, piano primo (Tel. 081/7613117).

VII - RICHIESTA DI VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile per tramite del custode giudiziario, Avv. Daniela Avallone, che potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare il bene in vendita, fornire ai richiedenti copia della perizia, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita. La richiesta di visita potrà avvenire mediante il portale delle vendite pubbliche o comunque contattando il custode, che è l'unico soggetto deputato a recepire tale richiesta.

Napoli, 22 aprile 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Avallone